

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 01.07.2021 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den 22.08.2023



P. Wolhoff
Kreisvermessungsamt

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 28.04.2021 beschlossen.

Rhede, den 31.08.2023

B. Bismarck
Bürgermeister

J. Rippeel
Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 03.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 31.08.2023

J. Peuß
Der Bürgermeister i.A.

Die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 30.06.2021 beschlossen.

Rhede, den 31.08.2023

B. Bismarck
Bürgermeister

P. Dubs
Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Anpassung des Beschlusses über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 06.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 31.08.2023

J. Peuß
Der Bürgermeister i.A.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 29.11.2022 stattgefunden.

Rhede, den 31.08.2023

J. Peuß
Der Bürgermeister i.A.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 27.11.2022 bis zum 27.11.2022 stattgefunden.

Rhede, den 31.08.2023

J. Peuß
Der Bürgermeister i.A.

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 19.04.2023 beschlossen.

Rhede, den 31.08.2023

B. Bismarck
Bürgermeister

P. Dubs
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 02.09.2023 bis zum 02.09.2023 aufgrund der Bekanntmachung vom 26.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Rhede, den 31.08.2023

J. Peuß
Der Bürgermeister i.A.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis zum 02.06.2023 stattgefunden.

Rhede, den 31.08.2023

J. Peuß
Der Bürgermeister i.A.

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 30.03.2023 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 31.08.2023

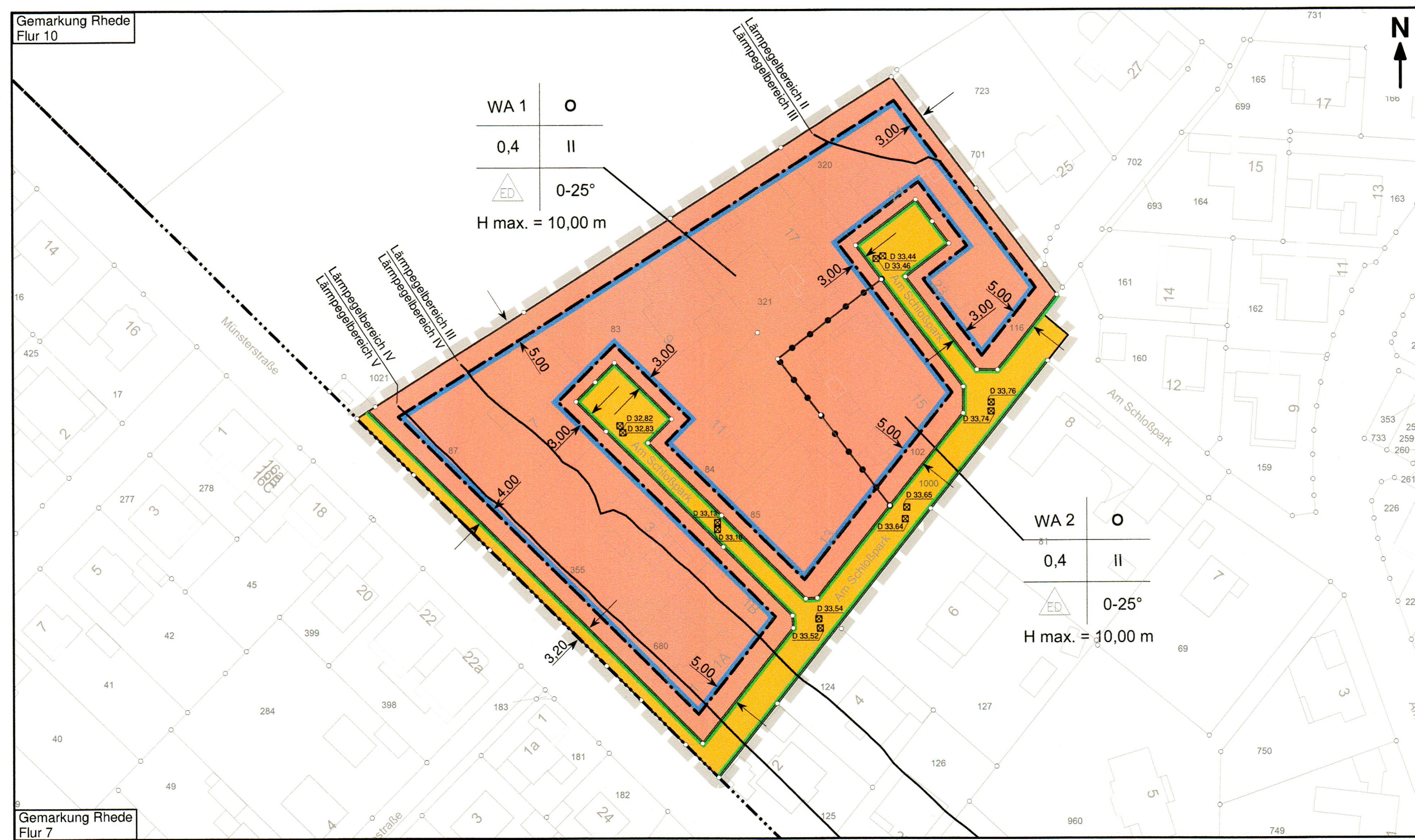
B. Bismarck
Bürgermeister

U. Bög
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.10.2023 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 31.08.2023

B. Bismarck
Bürgermeister



Maßstab 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die obere Dachkante. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Kanaldeckel der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag).
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - Ausnahmsweise können von 3.1 abweichend im allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten sowie je Doppelhaushälfte maximal 4 Wohneinheiten und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 je Einzelhaus maximal 9 Wohneinheiten sowie je Doppelhaushälfte je 4 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in ausreichender Zahl Stellplätze für Besucher vorgesehen sind (mindestens 1 zusätzlicher Stellplatz je Wohneinheit).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsbereiche in Wohnungen und Ähnliches Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsbereiche in Wohnungen und Ähnliches Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsbereiche in Wohnungen und Ähnliches Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsbereiche in Wohnungen und Ähnliches Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 45 dB erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
In den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von tags > 65 dB(A) dürfen keine Außenwohnbereiche errichtet werden.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

B) Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**
Im Plangebiet sind gemäß Festsetzung nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- Dacheindeckung**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Einfriedungen**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Das gilt für Einfriedungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NW 2023), in der zuletzt geänderten Fassung
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2018 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

HINWEISE

- Denkmäler**
 - Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kul-turgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des Referats Palä-ontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grund-stücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Grundwasserentnahmen**
Die Entnahme von Grundwasser zur Errichtung einer Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung für den menschlichen Gebrauch ist dem Kreis Borken, Fachbereich Gesundheit spätestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Absatz 1 Satz 1 Trinkwasserverordnung).
- Artenschutz**
 - Zur Vermeidung der Tötung von nicht flüggen Jungvögeln und der Zerstörung von Gelegen (Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 BNatSchG) ist zur Rodung / Entfernung / Fällung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig.
 - Die Artenschutzrelevanz im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen zu prüfen. Sofern beim Abbruch, Umbau oder der Umnutzung vorhandener Gebäude / Gebäudeteile Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Dachbegrünung**
Im Hinblick auf eine Verringerung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet insbesondere bei Starkregenereignissen wird empfohlen, bei Neubebauung innerhalb des Plangebietes eine Dachbegrünung bzw. Retentionsrindächer vorzusehen.
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**
Gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die genannten Normen und Regelwerke können bei der Stadt Rhede während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

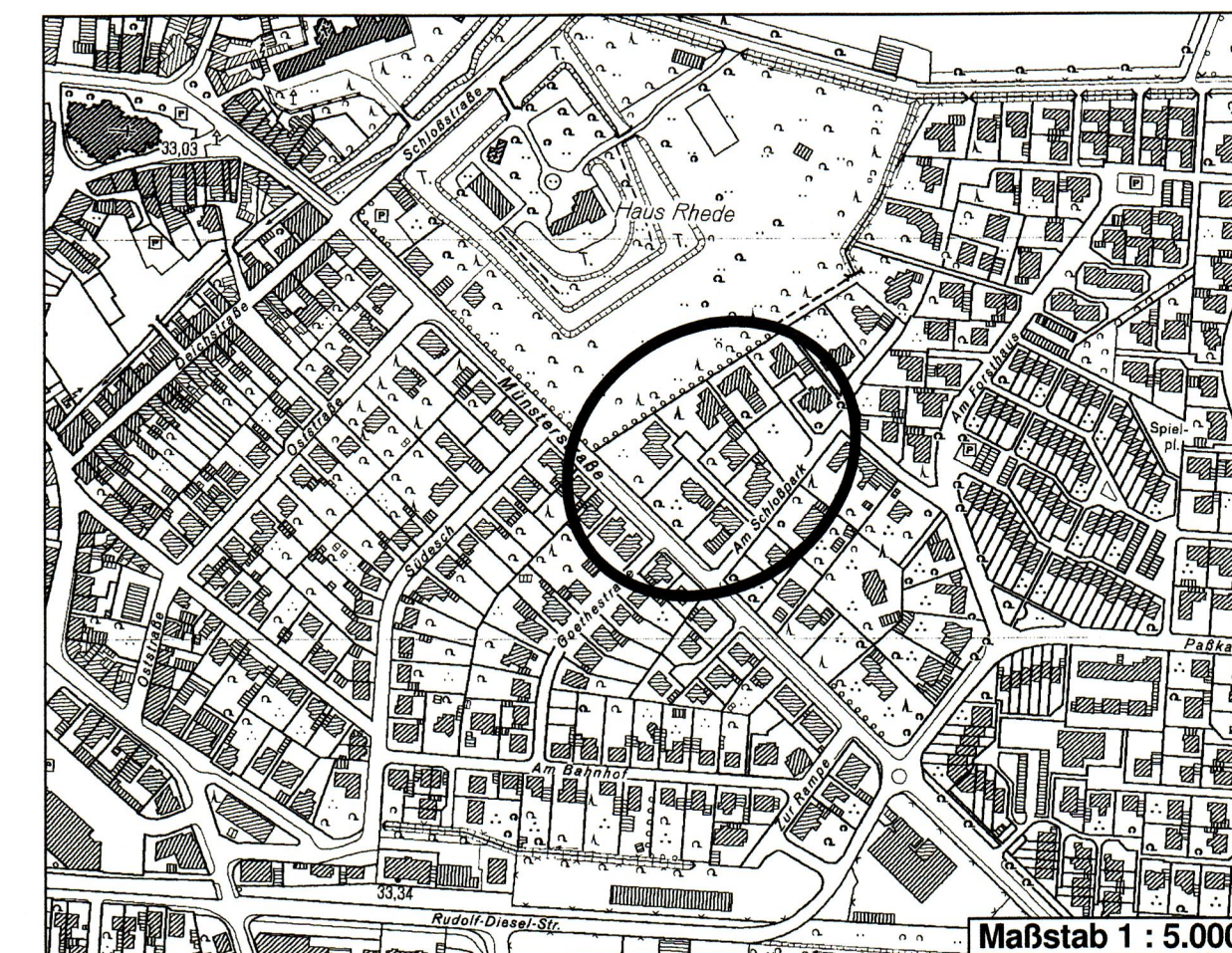
Lärmpegelbereiche

Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

0-25° Dachneigung

STADT RHEDE Bebauungsplan "Rhede BO 3, 1. Änderung"

Stand: Februar 2023



Das lächeln
im Münsterland.